Ein Zuhause mit besonderem Charakter - 5-Zimmer-Erstbezug am Spittelberg



Objektnummer: 5235

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stiftgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	1894
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	126,89 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 110,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,97
Gesamtmiete	2.990,00 €
Kaltmiete (netto)	2.437,21 €
Kaltmiete	2.718,18 €
Betriebskosten:	250,88 €
USt.:	271,82 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michaela Sommer


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real








neutor real


neutor real

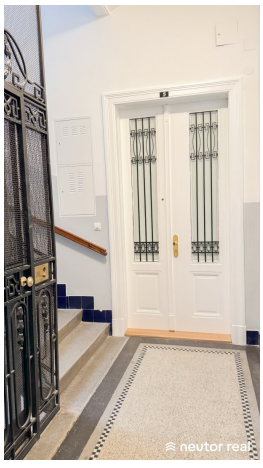

neutor real


neutor real

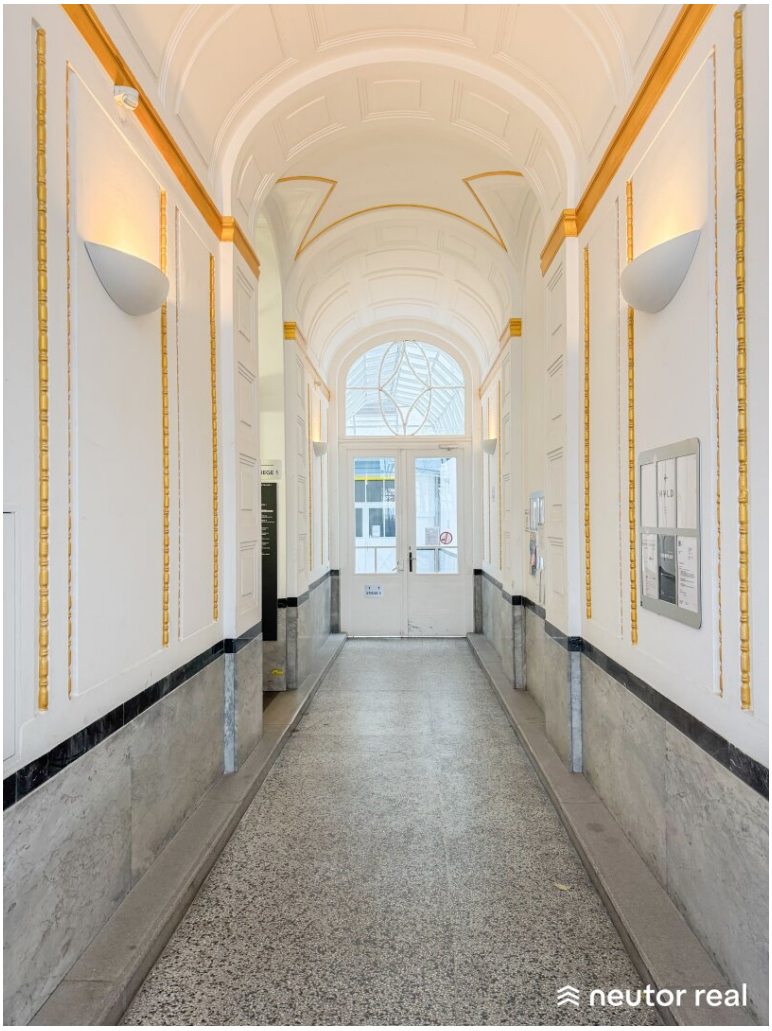

neutor real

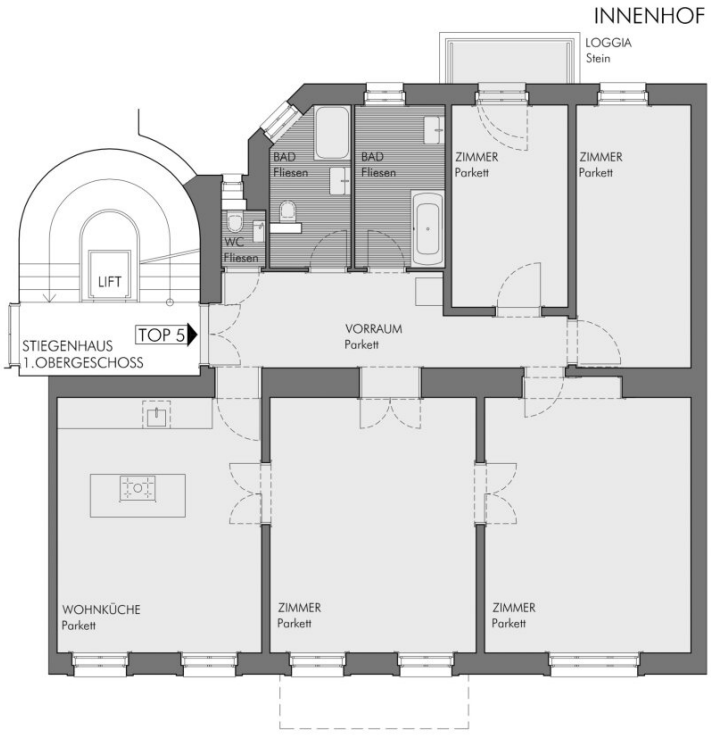

neutor real


neutor real

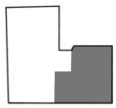

neutor real


neutor real


neutor real



POSITION



NUTZFLÄCHE ca.:

127,0m²

MAßSTAB

0 2

ALLE ANGABEN UNVERBINDLICH

Objektbeschreibung

Direkt am Spittelberg, in einem wunderschönen, repräsentativen Haus der Jahrhundertwende erwartet Sie diese außergewöhnliche Wohnung, die historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort auf harmonische Weise verbindet. Bereits beim Betreten des Hauses wird der besondere Charakter der Liegenschaft spürbar. Ein Lift bringt Sie bequem und komfortabel direkt in Ihr neues Zuhause. Auf rund 127 m² Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiges Raumangebot, eine durchdachte Grundrissgestaltung und ein angenehmes Wohnambiente, das sowohl Liebhaber klassischer Altbauten als auch all jene begeistert, die großzügiges und individuelles Wohnen schätzen.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 127 m²

Balkon: ja

Zimmer: 5

Küche: Wohnküche

Badezimmer: 2

WC: 2

Heizung: Gasetagenheizung

Stock: 1. Etage

Kellerabteil: nein

Lift: ja

Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Schon der einladende, großzügig gestaltete Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Weitläufigkeit und bietet einen angenehmen Empfang. Von hier aus sind sämtliche Räume separat begehbar, wodurch eine besonders praktische und flexible Nutzung der Wohnung ermöglicht wird.

Das Herzstück dieser Wohnung bildet die großzügig gestaltete, moderne Wohnküche, die mit ihrem einladenden Ambiente vielfältige Möglichkeiten für gemeinsames Kochen, genussvolle Mahlzeiten und gesellige Stunden mit Familie und Freunden bietet. Hier lassen sich Wohnen und Genießen auf harmonische Weise miteinander verbinden.

Ergänzt wird das Raumangebot durch vier weitere Zimmer, die sich ganz individuell nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten lassen. Ob als behagliches Schlafzimmer, Kinder- oder Gästezimmer, stilvolles Homeoffice oder privater Rückzugsort – die vielseitige Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für ein Wohnkonzept, das Ihren individuellen Ansprüchen gerecht wird. Ein besonderes Detail ist der kleine Balkon in einem der Zimmer, der einen charmanten Blick in den ruhigen Innenhof bietet und einen zusätzlichen Ort zum Durchatmen schafft. Ein weiteres Highlight sind die zwei Badezimmer, welche beide mit natürlichem Tageslicht verwöhnen. Ausgestattet mit Badewanne und Dusche vereinen sie Funktionalität und Komfort und bieten ideale Voraussetzungen für entspannte Wohlfühlmomente im Alltag.

Die großzügige Raumaufteilung und die getrennte Begehbarkeit der einzelnen Zimmer machen diese Immobilie besonders attraktiv für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder all jene, die Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander verbinden möchten.

Für zusätzlichen Komfort besteht die Möglichkeit, einen Garagenabstellplatz in der Stiftgasse 15–17 anzumieten. Die monatlichen Kosten hierfür betragen € 280,00 brutto.

Diese charmante Altbauwohnung vereint die Vorzüge eines klassischen Jahrhundertwendehauses mit einem großzügigen, funktionalen Wohnkonzept. Die gelungene Kombination aus repräsentativem Ambiente, vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten und modernem Wohnkomfort macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause mit viel Gestaltungsspielraum.

Wir weisen darauf hin, dass das erste Foto KI-bearbeitet und teilweise mit Möbeln versehen ist, welche nicht mietgegenständlich sind.

Kosten:

monatlicher Bruttomietzins: € 2.990,00

Kaution: € 8.970,00

Lage + Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich direkt am Spittelberg in ausgezeichneter Lage im beliebten 7.

Wiener Gemeindebezirk Neubau, einem der lebendigsten und kreativsten Stadtteile Wiens. Die Umgebung ist geprägt von zahlreichen Boutiquen, Designgeschäften, Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen und zieht sowohl Anrainer als auch internationale Besucher an. In unmittelbarer Nähe befinden sich unter anderem das MuseumsQuartier sowie die Einkaufsstraße Mariahilfer Straße. Für entspannte Stunden in der Natur laden der Siebensternpark, Volksgarten oder Burggarten zu Spaziergängen oder ruhigen Nachmittagen ein.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Station Volkstheater (Linien U2 und U3) sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Michaela Sommer gerne unter +43 664 8838 7556 oder ms@neutorreal.at **zur Verfügung.**

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.